

SKRIPSI

**“PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH”**

(Studi di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo)



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

WINDY ASYUNITA MAHARANI

C.100.150.218

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R2' with a long horizontal stroke extending to the right.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada :
Hari : Kamis
Tanggal : 18 Juli 2019

Dewan Penguji

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N. (.....)
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Shallman Al-Farizi, S.H., S.E., M.Kn (.....)
(Sekretaris Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H. (.....)
(Anggota Dewan Penguji)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M. Hum)

NIK. 537 / NIDN.0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Windy Asyunita Maharani

NIM : C100150218

Alamat : Jl. Jendral Sudirman 214, Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 13 Juli 2019

Penulis,



Windy Asyunita Maharani
C100150218

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”

(QS. Al-Insyirah: 5)

ٓ

لَا دَاءَ لِمَنْ سُئِرَ فَخَافَ أَنْ يَمُوتَ أَوْ يَلْهُوَ أَلَّا يُدْعَىٰ لَهُ عِلْفٌ يَوْمَ يُنْفَخُ الْأَشْجَارُ

الَّذِينَ لَا يَلْقَوْنَ فِيهَا كَلِيلًا

لَا دَعْلٌ وَفِرَصٌ لَّهُمْ لَبَقِي

"Barang siapa yang tidak menepati janji seorang muslim, maka dia mendapat laknat Allah, malaikat, dan seluruh manusia. Tidak diterima darinya taubat dan tebusan." (HR. Bukhari, 1870 dan Muslim, 1370)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Ayah Penulis (Wahyu Triadmo Diyanto, A.Md) dan Mama Penulis (Astrid Ciptaningsih, A.Md) yang senantiasa tanpa lelah selalu mendoakan, berjuang dan berusaha sekuat tenaga untuk terus memotivasi dan mendidik penulis untuk menjadi anak yang kuat, tegar, sholeh, berbakti dan berguna bagi agama, nusa dan bangsa.
2. Adik tercinta Yessita Asyudella Maharani yang telah memberikan semangat kepada penulis setiap harinya.
3. Keluarga besar penulis yang selalu mendo'akan dan mendukung penulis.
4. Teman-teman seperjuangan yang selalu memotivasi penulis untuk terus menjadi yang lebih baik.
5. Teman-teman penulis yang selalu memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH” (Studi di Kecamatan Tawangsari, Kabupaten Sukoharjo)”dengan baik. Sholawat serta salam tak lupa penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman modern seperti saat ini dan yang dinantikan syafaatnya kelak di Yaumul Akhir.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penyusunan skripsi ini tak lepas dari bimbingan, kerjasama dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayah Penulis (Wahyu Triadmo Diyanto, A.Md) dan Mama Penulis (Astrid Ciptaningsih, A.Md) yang senantiasa tanpa lelah selalu berdoa, berjuang dan berusaha sekuat tenaga untuk terus memotivasi dan mendidik penulis untuk menjadi anak yang kuat, tegar, sholeh, berbakti dan berguna bagi agama, nusa dan bangsa. Terima kasih atas segala kasih sayang dan cinta yang luar biasa. Terima kasih atas setiap canda tawa dan air mata yang mengajarkan kepada penulis tentang makna hidup yang sebenarnya.

2. Adik Penulis Yessita Asyudella Maharani yang selalu memotivasi penulis untuk terus maju dalam menggapai keberhasilan, penyemangat di setiap perjuangan yang telah penulis tempuh.
3. Keluarga besar penulis yang selalu mendoakan serta memberikan nasihat kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
5. Bapak Muchammad Iksan S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
6. Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N. selaku dosen pembimbing yang telah membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih untuk setiap perhatian dan kesabaran Ibu dalam membimbing penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UMS, yang telah memberikan ilmu yang luar biasa selama penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum UMS.
8. Staff Tata Usaha Fakultas Hukum UMS yang telah melayani penulis dengan baik dalam hal administrasi kampus.
9. Bapak Pardi selaku karyawan Kantor Kecamatan Tawang Sari, Sukoharjo yang telah membantu serta bersedia untuk menyisihkan waktu untuk memberikan informasi dan pengetahuan dalam penulisan skripsi ini.
10. Tante penulis Tante Mega yang telah membantu, serta membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.

11. Sahabat SMA Penulis Riyan Emy Melani, Rika Yuliatun, Aprilia Wahyu, Siti Arofah, Tri Wuryan Ningrum yang selalu senantiasa memberikan motivasi serta semangat yang tiada henti dalam penulisan skripsi ini.
12. Teman-teman Sparkling, Ariska Kurniawati, Candra Andreansah, Dash, Enggar Kartika, Riska Ilham, Ical, Jordy Rachmad, Ndaru Diarma, Rendy Fahmi, Retno Meilansari, Rika Yuliatun, Melani, Salma, Sasa, Aji Irawan, Wuryan. Penulis mengucapkan terima kasih karena berkat kalian membantu untuk mengurangi beban penulis untuk menyelesaikan kuliah ini dengan baik.
13. Teman-teman Dettol, Candra, Cibud, Ilham, Irfan, Rendy, Aji, Sitah, Happy, Adib, Hernanda, Enggar, Ifa. Penulis mengucapkan terima kasih karena berkat kalian membantu untuk mengurangi beban penulis untuk menyelesaikan kuliah ini dengan baik.
14. Teman-teman penulis seperjuangan FH Zaki, Zaenab, Adhe Destiviani, Bayu Pratama, Dhea Octaviani, Kharisma Dinda, Fidien, Rahmatullah, Ajeng Kusumawati, Naditaintan, Nandhita, Ricy Kurniawan, Sonia Mauristna, Kurnia, Tri Wahyuningsih, Wiwied, Wiranto.
15. Sahabat Penulis dirumah Oldya Kartika Sari.
16. Sahabat KOS ARMINA Karina Yuniarti, Anggatra Dewi Thama, Ranny Apsari yang telah menemani penulis serta memberikan semangat dalam penulisan skripsi ini.
17. Teman-teman Magang Penulis Bayu, Ajeng, Kharis Triangga, Hendra, Mutiya, dan Meyla, Cintya.
18. Teman-teman seperjuangan DPM FH UMS.

19. Teman-temanku HOT NEWS 2015 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelajaran berharga dan pengalaman yang berkesan bagi penulis selama perkuliahan.
20. Semua pihak yang telah terlibat dalam penyusunan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tiada manusia yang sempurna begitu pula penulis. Penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena sempurna hanya milik Allah SWT. Maka dari itu saran dan kritik yang membangun, penulis harapkan untuk perbaikan penulis dalam melakukan penelitian maupun penulisan selanjutnya. Semoga informasi dari skripsi ini mampu memberikan manfaat untuk penulis dan pembaca.

Surakarta, 13 Juli 2019

Penulis

(Windy Asyunita Maharani)

**PENERAPAN ASAS KONKRIT DAN VISUAL DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH**

(Studi di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo)

Windy Asyunita Maharani

C100150218

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

windymaharani2503@yahoo.com

Abstrak

Pada era sekarang ini, tanah menjadi kebutuhan yang utama bagi masyarakat Indonesia. Karena dengan adanya tanah, masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Penelitian ini bertujuan Untuk menjelaskan proses perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo. Untuk menjelaskan penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual tanah di Kecamatan Tawang Sari. Kabupaten Sukoharjo. Untuk menjelaskan aktualisasi asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative karena bagaimana hukum adat diterapkan dalam perjanjian jual beli pada masyarakat setempat, serta adanya studi lapangan langsung. Jenis penelitian deskriptif karena untuk menggambarkan secara jelas tentang hal yang berhubungan dengan objek yang di teliti, yaitu bagaimanakah proses perjanjian jual beli tanah didesa, serta bagaimanakah penerapan asas konkrit dan visual dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Hasil penelitian menunjukan Proses perjanjian jual beli tanah di kecamatan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan proses jual beli tanah secara adat dimana proses jual beli dilaksanakan dengan bertemunya penjual dan pembeli yang disaksikan oleh kepala desa setempat kemudian dilaporkan kepada kantor Kecamatan untuk pengurusan peralihan hak atas tanah tersebut. Asas konkrit dan visual terwujud dalam isi perjanjian diantaranya adalah nyata, jelas, dan terang mengenai subjek, objek, saksi dan pejabat pembuat. Aktualisasi asas konkrit dan visual terwujud dalam akta jual beli dengan adanya subjek, objek, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta jual beli yang dijelaskan secara terang dalam Akta Jual Beli.

Kata Kunci: Asas Konkret, Asas Visual, Aktualisasi

Abstract

In the current era, land is a major need for the people of Indonesia. Because with the presence of land, people can fulfill their daily needs. This study aims to explain the process of land sale and purchase agreement in Tawang Sari District, Sukoharjo Regency. To explain the application of concrete and visual principles in the land sale agreement in Tawang Sari District, Sukoharjo Regency. To explain the actualization of concrete and visual principles in the land sale and purchase agreement in Tawang Sari District, Sukoharjo Regency. This study uses a normative juridical approach because of how customary law is applied in the sale and purchase agreement to the local community, as well as the existence of direct field studies. This type of descriptive research is because to clearly describe things related to the object being examined, namely how is the process of sale and purchase agreement in the village, and how is the application of concrete and visual principles in the sale and purchase agreement of the land. The results showed that the land sale and purchase agreement process in Tawang Sari sub-district, Sukoharjo Regency was in accordance with the provisions of the customary land sale and purchase process where the seller and buyer met witnessed by the local village head and then reported to the Sub-district office for land rights management. that is. Concrete and visual principles are manifested in the contents of the agreement including real, clear, and clear about the subject, object, witness and maker official. Actualization of concrete and visual principles is manifested in a sale and purchase deed in the presence of subjects, objects, witnesses and officials of the sale and purchase deed explained clearly in the Sale and Purchase Act.

Keywords: Concrete Principles, Visual Principles, Actualization

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| PERNYATAAN..... | iv |
| MOTTO | v |
| PERSEMBAHAN | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| ABSTRAK | xi |
| ABSTRACT..... | xii |
| DAFTAR ISI..... | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Pembatasan Masalah | 4 |
| C. Rumusan Masalah | 4 |
| D. Tujuan Penelitian..... | 4 |
| E. Manfaat Penelitian | 5 |
| F. Kerangka Pemikiran..... | 6 |
| G. Metode Penelitian..... | 7 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 10 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 12 |
| A. Tinjauan Umum Perjanjian Adat..... | 12 |
| B. Tinjauan Umum Asas-Asas Dalam Hukum Adat | 18 |
| C. Tinjauan Umum Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat Dan Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960..... | 23 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 39 |
| A. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo | 39 |

| | |
|--|----|
| B. Penerapan Asas Konkrit dan Visual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo | 43 |
| C. Aktualisasi Penerapan Asas Konkrit dan Visual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Kecamatan Tawang Sari, Kabupaten Sukoharjo..... | 52 |
| BAB IV PENUTUP | 64 |
| A. Kesimpulan | 64 |
| B. Saran | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 71 |